

PAX-Anlage AG

Basel

Geschäftsbericht

2007

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Bericht des Verwaltungsrates über das Geschäftsjahr 2007	2
Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG	
Konsolidierte Bilanzen (Aktiven)	5
Konsolidierte Bilanzen (Passiven)	6
Konsolidierte Erfolgsrechnungen	7
Konsolidierte Mittelflussrechnungen	8
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	9
Anhang zu den konsolidierten Jahresrechnungen	10
Bericht des Konzernprüfers an die ordentliche Generalversammlung der PAX-Anlage AG	18
Organisation der PAX-Anlage Gruppe	19
Corporate Governance	21
Jahresrechnungen PAX-Anlage AG	
Bilanzen (Aktiven)	24
Bilanzen (Passiven)	25
Erfolgsrechnungen	26
Anhang zu den Jahresrechnungen	27
Bericht der Revisionsstelle an die ordentliche Generalversammlung der PAX-Anlage AG	31
Jahresergebnis, Gewinnverwendung, offene Reserven, Dividendenzahlung	32

Kennzahlen per 31.12.

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Eigenkapital	CHF 131.4mio	CHF 119.7mio
Eigenkapitalquote	37.7%	42.7%
Börsenkaptalisierung	CHF 150.2mio	CHF 140.4mio
P/E – Ratio	11.26	15.88*
Performance	8.1%	5.2%
Anzahl Aktionäre	2'797	2'908

* (Zahlen 2006 nach Restatement)

PAX-Anlage AG
Aeschenplatz 13
4002 Basel

Kotierung an der Schweizer Börse SWX (Immobilien-gesellschaften)

Valoren-Nummer 217834
ISIN CH0002178348
Tel. 061 / 277 64 94
FAX 061 / 271 25 13
E-Mail immoverkauf@pax.ch
Internet www.pax.ch/pax-anlage

Bericht des Verwaltungsrates über das Geschäftsjahr 2007

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Ihnen nachfolgend die wichtigsten Geschäftsereignisse des vergangenen Jahres kurz zu beschreiben.

Marktaussichten

Der Trend zu Wohneigentum hält trotz leicht rückläufiger Tendenz weiterhin an. Aufgrund der hohen Zahl der in den letzten drei Jahren in der Schweiz neu erstellten Wohnungen ist der Verkauf allerdings an gewissen Lagen schwieriger geworden. Für das kommende Jahr wird im Immobilienmarkt insgesamt mit einem Rückgang der neu erstellten Wohnungen gerechnet. Wir sind überzeugt, dass an guten Lagen mit gutem Preis-/Leistungsverhältnis Neubauwohnungen als Stockwerkeigentum nach wie vor sehr gute Marktchancen haben. Auch im Mietbereich bestehen gute Aussichten, vor allem mit 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Aus diesem Grund werden wir auch in Zukunft weiterhin im Erstellen von Neubauobjekten aktiv bleiben. Dabei steht für uns nach wie vor der Eigentumsbereich im Vordergrund.

Neubauaktivitäten

Die PAX Wohnbauten AG und die PAX-Liegenschaften AG waren auch im Berichtsjahr aktiv in der Erstellung und dem Verkauf von Wohnbauten im Stockwerkeigentum. Die regionale Verteilung der Bauvorhaben konnte dabei vergrössert werden. Ebenso wurde das Volumen der im Bau befindlichen Objekte deutlich gesteigert. Bezugsbereit konnten im Jahr 2007 insgesamt 94 (Vorjahr 191) neue Wohnungen erstellt werden. Dies ist vorwiegend begründet durch Verzögerungen beim Bau oder beim Bewilligungsverlauf, wodurch die Fertigstellung von rund 70 Wohnungen erst in 2008 erfolgen wird. Für das Jahr 2008 gehen wir davon aus, dass über 300 neue Eigentumswohnungen bezugsbereit erstellt sein werden. Für die Folgejahre ist bereits jetzt eine weitere deutliche Steigerung absehbar.

Die Gewinne aus dem Verkauf von neu erstellten Wohnungen nahmen um rund TCHF 1'568 (+16.8%) auf TCHF 10'922 zu. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 143 Objekte mit Eigentumsübergang im Jahr 2007 verkauft (Vorjahr 137). Die vereinnahmten Kaufpreise beliefen sich auf insgesamt TCHF 84'016. Definitiv abgeschlossen werden konnten im Berichtsjahr die Verkaufsaktivitäten der Neubauten St. Gallen (Turnerstrasse), Giswil (Diechtersmatt), Engelberg (Wydengarten) sowie der Baulandparzellen in Neuenkirch und Nottwil. Ebenfalls gewinnbringend verkauft wurde das Grundstück in Engelberg (Pfistermatte), ohne das ursprünglich geplante Bauvorhaben zu realisieren. Der durchschnittliche Gewinn pro verkauftes Objekt konnte in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesteigert werden und betrug im Jahr 2007 rund TCHF 76.

Der Stand der Verkaufsaktivitäten per 10.03.2008 ist in der Tabelle im Anhang auf Seite 16 der konsolidierten Jahresrechnung ersichtlich. Ein Überblick bezüglich Neubauaktivitäten ist im Internet unter www.pax.ch/01-immobilien/ivr-index.htm abrufbar.

Grundbesitz

Die Zunahme der Verkehrswerte der Liegenschaften um insgesamt TCHF 6'880 auf TCHF 98'310 beinhaltet im wesentlichen den Zugang der selbst erstellten Liegenschaft Neudorfstrasse 8/10 in Oberkulm, welche per 01.07.2007 bezugsbereit und zu Herstellkosten von TCHF 5'325 in den Bestand übernommen wurde.

Im weiteren ergaben sich aufgrund höherer Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahresstand Erhöhungen der Verkehrswerte von insgesamt TCHF 1'519.

Die Verkehrswerte der Bestandesliegenschaften werden halbjährlich durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt, der über eine entsprechende berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Seit dem Geschäftsjahr 2006 ist die S&R Spielmann + Rügsegger Immobilien-Treuhand AG, Emmenbrücke, mit dem Schätzungsmandat betraut. Die einzelnen Veränderungen sind in der Tabelle auf Seite 15 ersichtlich.

Da im Berichtsjahr keine Bestandesliegenschaft verkauft wurde, fielen keine entsprechenden Gewinne an.

Mietzinsen

Der Mietzinsertrag erfuhr im Jahr 2007 gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme um +3.5% auf TCHF 6'374. Der Leerstand der Bestandesliegenschaften beträgt per Jahresende 7.17% (Vorjahr 6.03%) der vermietbaren Fläche. Die Liegenschaft in Aegerten ist zur Sanierung vorgesehen, weswegen in diesem Objekt in den beiden vergangenen Jahren die Wiedervermietung von leerstehenden Wohnungen sistiert wurde.

Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften

Der Liegenschaftsaufwand für die Bestandesliegenschaften, inklusive Verwaltung, erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 8.8% auf TCHF 1'438. Der Aufwand beträgt somit 22.6% der erzielten Nettomietzinseinnahmen (Vorjahr 21.4%). Zusätzlich beinhaltet diese Position die Leerstandskosten der Entwicklungsliegenschaften von TCHF 519 (Vorjahr TCHF 344).

Hypothekarzinsaufwand

Der Aufwand für Hypotheken nahm aufgrund der im Vorjahr neu hypothezierten Bestandesliegenschaft in Bürglen insgesamt um rund TCHF 30 (+ 6.5%) auf TCHF 463 zu.

Finanzertrag

Die Netto-Finanzerträge (Finanzertrag abzüglich Finanzaufwand) nahmen im Berichtsjahr um 17.7% auf insgesamt TCHF 626 ab. Der Rückgang ist vor allem darin begründet, dass die Investitionen in Entwicklungsliegenschaften deutlich erhöht wurden.

Erfreulich entwickelt sich das Hypothekargeschäft. Der Bestand konnte aufgrund neuer Verträge um TCHF 13'512 auf TCHF 39'082 erhöht werden.

Vermittlungsprovisionen aus Liegenschaftenverkäufen

Für den Verkauf der gruppeneigenen Liegenschaften fallen in der konsolidierten Erfolgsrechnung keine Vermittlungskommissionen an. Für die Abwicklung von Verkäufen für Dritte wurden Vermittlungskommissionen sowie Honorare für Erstvermietungen von TCHF 364 verbucht (Vorjahr TCHF 341).

Vorauszahlungen für Liegenschaftenverkäufe

In der Regel leisten Käufer von Eigentumswohnungen bei Reservation des Kaufobjektes eine kleine Anzahlung. Der Restkaufpreis wird bei Bezug der Wohnung fällig. Bei gewissen Überbauungen leisten die Wohnungskäufer eine Zahlung für den Landanteil sowie weitere Teilzahlungen, entsprechend dem Baufortschritt. Solche Teilzahlungen kamen im Geschäftsjahr 2007 erstmals zum Tragen.

Honorar aus Liegenschaftsverwaltung

Nach Abzug der an Dritte für die örtliche Verwaltung bezahlten Honorare konnte die Immotest Bau- und Verwaltungs-AG Honorare aus Liegenschaftsverwaltungen von netto TCHF 2'249 (+5.9%) verbuchen.

Personalaufwand

Der Personalaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 21.6% auf TCHF 1'329 reduziert. Die Abnahme ist mehrheitlich auf den Wegfall der Überschneidung der Geschäftsführung der Immotest Bau- und Verwaltungs-AG im Vorjahr sowie einer Reduktion im Personalbestand zurückzuführen.

Corporate Governance

Wie im Vorjahr haben wir im vorliegenden Geschäftsbericht das Kapitel der Corporate Governance auf die Darstellung der variablen Grössen beschränkt. Die detaillierten Informationen und Offenlegungen sind im Internet unter www.pax.ch/pax-anlage jederzeit abrufbar.

Personelles

Im Berichtsjahr hat sich keine nennenswerte Veränderung ergeben. Die Organisation der Gruppe per 31.12.2007 ist auf Seite 19 des Geschäftsberichtes ersichtlich.

Jahresbericht PAX-Anlage AG

Konsolidierter Reingewinn

Der konsolidierte Reingewinn des Geschäftsjahres 2007 hat gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen und beläuft sich auf TCHF 13'336. Ohne Berücksichtigung der erfolgswirksamen Veränderungen der Verkehrswerte der Bestandesliegenschaften resp. der Veräusserungsgewinne im Vorjahr beträgt der Betriebsertrag netto TCHF 17'140 (+8.7%) gegenüber TCHF 15'771 im Geschäftsjahr 2006.

Aktienkurs der PAX-Anlage AG

Im Verlauf des vergangenen Geschäftsjahres entwickelte sich der Kurs zwischen CHF 780 und CHF 835. Per 31.12.2007 betrug der Aktienkurs an der Börse CHF 834.50 (+ 7.0%).

Dividende der PAX-Anlage AG

Dank des wiederum erfreulichen Jahresergebnisses ist es möglich, zum Abschluss des 48. Geschäftsjahres der Generalversammlung eine ordentliche Dividende von CHF 10 (Vorjahr CHF 9) zu beantragen. Dies ergibt eine Performance der Aktie für das Geschäftsjahr 2007 von 8.1% (Vorjahr 5.2%).

Nennenswerte Geschäfte nach dem 31.12.2007

Per 01.01.2008 wurde die Immobiliengesellschaft Wohnbau AG, Arosa durch die PAX-Anlage AG erworben. Die Gesellschaft wurde in PAX Real Estate AG umbenannt und der Sitz nach Sarnen/OW verlegt.

Im weiteren hat die PAX-Anlage AG den Kaufvertrag für den Erwerb eines Bürogebäudes in Aarau (Bucherstrasse) über CHF 7.35mio mit Besitzesantritt per 01.02.2008 unterzeichnet. Ausserdem wurden weitere Grundstücke für Entwicklungsliegenschaften gekauft in Grenchen, Kriens, Olten, Bern und Stallikon. Ebenso wurde in Frick eine bestehende Wohnüberbauung gekauft, in welcher die Wohnungen nach erfolgter Stockwerkeigentumsbegründung zum Verkauf vorgesehen sind.

Aussicht auf das Geschäftsjahr 2008

Im Bereich der Entwicklungsliegenschaften wird das Volumen weiter gesteigert. Demzufolge werden auch deutlich mehr Objekte im Jahr 2008 verkauft werden können.

Aufgrund des Verkaufsbudgets und den bereits getätigten Verkäufen gehen wir für das Geschäftsjahr 2008 von einer weiteren deutlichen Steigerung des konsolidierten Reingewinnes aus.

Dank

Der Verwaltungsrat möchte an dieser Stelle den Aktionären für das unserer Gesellschaft entgegengebrachte Vertrauen bestens danken. Gleichzeitig dankt der Verwaltungsrat all denen, die zum guten Jahresergebnis beigetragen und sich für unsere Gesellschaft eingesetzt haben.

Basel, 12. März 2008

Für den Verwaltungsrat:

Hans-Ulrich Ming, Präsident

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Konsolidierte Bilanzen (Aktiven)		31.12.2007	31.12.2006*
	Anhang	CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		4'576'889	5'145'940
Forderungen Dritte		2'519'021	1'834'284
Forderungen nahestehende Gesellschaften	9	0	347'964
Entwicklungsliegenschaften (Promotion)	8	197'851'768	149'295'134
Aktive Rechnungsabgrenzungen		711'591	573'034
Total Umlaufvermögen		205'659'269	157'196'356
Anlagevermögen			
Hypothekendarlehen an Dritte	5	39'082'311	25'569'841
Bestandesliegenschaften	5,7	98'310'000	91'430'000
Entwicklungsliegenschaften	5,8	2'139'384	3'029'338
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	5	3'024'915	3'111'641
Total Anlagevermögen		142'556'610	123'140'820
TOTAL AKTIVEN		348'215'879	280'337'176

* (Zahlen 2006 nach Restatement)

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Konsolidierte Bilanzen (Passiven)	Anhang	31.12.2007 CHF	31.12.2006* CHF
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Bankschulden	4	149'500'000	119'950'000
Verbindlichkeiten Dritte		6'208'662	4'330'097
Verbindlichkeiten nahestehende Gesellschaften	10	87'521	0
Anzahlungen Liegenschaftsverkäufe		23'451'219	3'230'866
Passive Rechnungsabgrenzungen		4'421'834	5'488'930
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		183'669'236	132'999'893
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4	22'840'000	17'340'000
Rückstellungen	6	10'277'879	10'285'168
Total langfristige Verbindlichkeiten		33'117'879	27'625'168
Total Fremdkapital		216'787'115	160'625'061
Eigenkapital			
Aktienkapital		18'000'000	18'000'000
Gewinnreserven		100'092'115	92'870'584
Bilanzgewinn			
Jahresgewinn		13'336'649	8'841'531
Bilanzgewinn		13'336'649	8'841'531
Total Eigenkapital		131'428'764	119'712'115
TOTAL PASSIVEN		348'215'879	280'337'176

* (Zahlen 2006 nach Restatement)

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Konsolidierte Erfolgsrechnungen	Anhang	2007 CHF	2006* CHF
Mietzinsen		6'373'521	6'159'643
Hypothekarzinsaufwand		- 463'370	- 433'484
Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften		- 1'957'014	- 1'665'175
Rohgewinn Liegenschaftsrechnung		3'953'137	4'060'984
Honorare aus Liegenschaftsverwaltung		3'348'735	3'254'072
Vermittlungsprovisionen von Nahestehenden		333'035	266'750
Verwaltungsentschädigungen Dritte		- 1'099'395	- 1'129'770
Dienstleistungsertrag netto		6'535'512	6'452'035
Verkauf Entwicklungsliegenschaften	8	84'015'500	83'051'424
Erstellungskosten der verkauften Entwicklungsliegenschaften		- 73'093'643	- 73'697'351
Vermittlungsprovisionen an Dritte		- 317'396	- 35'370
Betriebsertrag netto		17'139'973	15'770'739
Veränderung Marktwerte von Bestandesliegenschaften		1'519'000	- 2'962'195
Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften		0	195'000
Personalaufwand		- 1'329'497	- 1'695'608
Verwaltungsaufwand		- 1'282'486	- 1'331'662
Betriebsergebnis		16'046'990	9'976'275
Finanzertrag		4'538'988	2'799'724
Finanzaufwand		- 3'912'667	- 2'038'907
Übriger Ertrag		390'897	334'183
Jahresergebnis vor Steuern		17'064'207	11'071'274
Steuern	11	- 3'727'559	- 2'229'743
Jahresgewinn		13'336'649	8'841'531

* (Zahlen 2006 nach Restatement)

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Konsolidierte Mittelflussrechnungen	<u>2007</u> CHF	<u>2006*</u> CHF
Jahresgewinn	13'336'649	8'841'531
Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften	0	-195'000
Erfolgswirksame Aufwertungen des Anlagevermögens	-1'432'274	2'962'195
Gewinn aus Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften	-10'921'857	-9'354'073
Veränderung Bestand Entwicklungsliegenschaften (Promotion)	-37'634'777	-17'061'178
Veränderung von kurzfristigen Bankschulden	29'550'000	18'600'000
Veränderung latente Steuerrückstellungen	-12'631	-1'416'269
Veränderung sonstige Rückstellungen	5'342	42'399
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten Dritte	1'353'828	-4'714'843
Veränderungen Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber nahestehender Gesellschaften	435'485	-162'588
Veränderung aktive/passive Rechnungsabgrenzungen	-1'205'653	1'070'452
Veränderung der Anzahlungen für Liegenschaftsverkäufe	20'220'353	-689'134
Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)	13'694'465	-2'076'508
Auszahlung von Aktivhypotheken	-40'425'240	-32'135'864
Investitionen in Bestandesliegenschaften	-36'000	-2'115'945
Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	-4'435'046	-3'029'339
Total Investitionen	-44'896'286	-37'281'148
Rückzahlungen von Aktivhypotheken	26'752'770	35'644'890
Verkauf von Bestandesliegenschaften	0	4'283'750
Total Devestitionen	26'752'770	39'928'640
Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	-18'143'516	2'647'493
Dividendenzahlung für das Vorjahr	-1'620'000	-1'440'000
Aufnahme von Hypothekendarlehen Dritte	0	1'840'000
Aufnahme von Darlehen Dritte	5'500'000	0
Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	3'880'000	400'000
Ab-/Zunahme der liquiden Mittel	-569'051	970'985
Liquide Mittel zu Jahresbeginn	5'145'940	4'174'955
Liquide Mittel zu Jahresende	4'576'889	5'145'940

* (Zahlen 2006 nach Restatement)

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in CHF	Aktienkapital	Gewinnreserven	2007 Total Eigenkapital	2006* Total Eigenkapital
Stand per 01.01.	18'000'000	101'712'115	119'712'115	109'747'953
Dividende der Muttergesellschaft		-1'620'000	-1'620'000	-1'440'000
Erstanwendung FER 16 Aktiven aus Vorsorgeeinrichtungen			0	2'342'169
Zunahme aufgrund Steuersatzänderung infolge Sitzverlegung auf Bestandes-Liegenschaften			0	220'462
Konsolidierter Jahresgewinn		13'336'649	13'336'649	8'841'531
Stand per 31.12.	18'000'000	113'428'764	131'428'764	119'712'115

* (Zahlen 2006 nach Restatement)

Von den Gewinnreserven entfallen CHF 8'105'100 (Vorjahr CHF 8'025'100) auf gesetzliche und statutarische Reserven.

Im Rahmen des Restatements aus der Erstanwendung von Swiss GAAP FER 2007 wurden die Neubewertungsreserven im Vorjahr im Umfang von TCHF 24'388 in die Gewinnreserven umgegliedert (siehe dazu Kapitel „Änderungen Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER“ auf Seite 10).

Das Aktienkapital von CHF 18mio ist in 180'000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 100 aufgeteilt. Die Aktien sind an der Schweizer Börse SWX (Immobilien-gesellschaften) mit der Valoren-Nummer 217834 kotiert. In den letzten 3 Jahren fand keine Kapitalveränderung statt. Es sind keine Kapitalerhöhungen pendent und es sind auch keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

Es werden gemäss Statuten keine Nominee-Eintragungen im Aktienregister vorgenommen. Aktienüberträge auf Personen im Ausland werden nur in Ausnahmefällen genehmigt. Es bestehen keine Aktionärsbindungsverträge. Die PAX-Anlage AG hält keine eigenen Aktien.

Anhang zu den konsolidierten Jahresrechnungen

Grundsätze zur konsolidierten Jahresrechnung

Grundlagen

Der vorliegende konsolidierte Jahresrechnung basiert auf den Einzelabschlüssen der Gesellschaften der PAX-Anlage Gruppe gemäss nachstehendem Konsolidierungskreis. Die Gruppengesellschaften werden nach der Methode der Vollkonsolidierung in den konsolidierten Jahresrechnung einbezogen. Alle Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen zwischen den konsolidierten Gesellschaften werden eliminiert. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen Purchase-Methode (unter Anwendung der Neubewertung), d.h. der Beteiligungsbuchwert der Obergesellschaft wird dem anteiligen Eigenkapital des Tochterunternehmens im Zeitpunkt des Erwerbs bzw. der Erstkonsolidierung gegenübergestellt.

Konsolidierungskreis

Zum Konsolidierungskreis gehört die PAX-Anlage AG, Basel sowie folgende Tochtergesellschaften:

Firma, Sitz	31.12.2007	31.12.2006
	Beteiligungsquote	Beteiligungsquote
PAX Wohnbauten AG, Sachseln	100%	100%
PAX Invest AG, Basel	100%	100%
PAX-Liegenschaften AG, Sursee	100%	100%
PAX Immotrade AG, Sachseln	100%	100%
Immotest Bau- und Verwaltungs-AG, Basel	100%	100%

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die konsolidierte Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER sowie den Rechnungslegungsvorschriften des Zusatzreglements der Schweizer Börse (SWX) für die Kotierung von Immobiliengesellschaften und den gesetzlichen Bestimmungen zur Rechnungslegung. Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend zusammengefasst.

Änderungen Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER

Der für die PAX-Anlage Gruppe massgebende Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER wurde per 1. Januar 2007 überarbeitet und in Kraft gesetzt.

Die PAX-Anlage Gruppe wendet die neuen Fachempfehlungen seit 1. Januar 2007 an. Daher ist ein Restatement der Vorjahreszahlen mit einer vollständigen Anpassung der Bilanz, Erfolgsrechnung, Mitteleflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang erfolgt:

- Wertveränderungen im Zusammenhang mit der Neubewertung von Bestandesliegenschaften (Verkehrswerte), welche unter FER 2005/6 ins Eigenkapital verbucht wurden, sind nach den neuen Swiss GAAP FER 2007 zwingend erfolgswirksam zu erfassen. Die Neubewertungsreserven aus den Marktwertanpassungen (Verkehrswerte) per 1. Januar 2006 wurden in die Gewinnreserven umgegliedert. Deshalb reduzierten sich die Gewinne aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften in 2006 um TCHF 2'414 auf TCHF 195 vor latenten Steuern.
- Aufgrund der angepassten Definitionen des Umlaufvermögens und der kurzfristigen Verbindlichkeiten im Framework wurden die Entwicklungliegenschaften aufgeteilt in „Entwicklungliegenschaften (Promotion)“, welche neu im Umlaufvermögen ausgewiesen werden, sowie den „Entwicklungliegenschaften“ im Anlagevermögen, welche nach Fertigstellung in den Bestand aufgenommen werden. Dementsprechend wurden die Bankschulden zur Finanzierung dieser Objekte umgegliedert.

Das im Vorjahr publizierte Jahresergebnis per 31. Dezember 2006 vermindert sich damit um rund TCHF 4'026 auf TCHF 8'842.

Der für den Jahresbericht angewendete Steuersatz für latente Steuern beträgt 22.6% (Vorjahr 22.5%) gemäss aktuellsten Berechnungen.

Bestandesliegenschaften

Die Bilanzierung der Liegenschaften in der konsolidierten Jahresrechnung erfolgt zu Verkehrswerten. Bezüglich der Methode zur Ermittlung dieser Verkehrswerte wird auf Seite 15 verwiesen. Die jährlich ermittelten Wertveränderungen werden nach Swiss GAAP FER 2007 erfolgswirksam erfasst. Die Vorjahreszahlen wurden angepasst.

Entwicklungsliegenschaften

Entwicklungsliegenschaften werden aufgeteilt in „Entwicklungsliegenschaften (Promotion)“ zwecks Veräusserung, welche im Umlaufvermögen ausgewiesen werden, sowie den „Entwicklungsliegenschaften“ im Anlagevermögen, welche nach Fertigstellung in den Bestand aufgenommen werden.

Die Aktivierung der Entwicklungsliegenschaften (Promotion) erfolgt aufgrund des aktuellen Baufortschritts bzw. den entsprechend geleisteten Zahlungen, zuzüglich der aktivierten Gewinnanteile. Als massgebend für die Gewinnrealisation beim Verkauf fertiggestellter Objekte gilt der Zeitpunkt des vertraglichen Übergangs von Nutzen und Gefahr auf den Käufer (Antritt). Die Fremdkapitalkosten werden dem Finanzaufwand belastet und somit nicht aktiviert.

Aktivhypotheken, Darlehen und kurzfristige Forderungen

Aktivhypotheken, Darlehen und kurzfristige Forderungen werden zum Nominalwert bilanziert. Erkennbare Forderungsverluste werden wertberichtigt.

Steuern

Die fälligen und geschuldeten Steuern werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen. Die Steuerrückstellungen enthalten somit nur die latenten Steuern. Die latenten Steuern werden mit einem nach dem Sitzkanton abhängigen Maximalsatz auf zeitlich befristete Bewertungsdifferenzen berechnet. Die jährliche Abgrenzung basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen. Die Veränderung der latenten Steuern aus der Anpassung der Verkehrswerte der Liegenschaften wird erfolgswirksam verbucht.

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als nahestehende Personen und Gesellschaften werden Mitglieder der Geschäftsleitung und Verwaltungsräte der Gesellschaften der PAX-Gruppe zusammengefasst. Schuld- und Forderungsverhältnisse mit den PAX-Gruppengesellschaften gehen aus den zusätzlichen Angaben zur konsolidierten Bilanz hervor. Laufende Kontokorrente werden nicht verzinst.

Zu den Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften zählen insbesondere die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der Immobilien. Darunter fallen die Verwaltung und der Verkauf von Liegenschaften der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft. Die vereinnahmten Honorare bezüglich der Verwaltung dieser Liegenschaften betragen 4,53% der Nettomietzinsen. Die vereinnahmten Provisionen aus der Vermittlungstätigkeit bei der Veräusserung von Liegenschaften betragen 1,5% der Verkaufspreise.

Weitere Transaktionen mit nahestehenden Personen waren:

- Der Verkauf von 2 Eigentumswohnungen und 5 Einstellhallenplätzen in der neu erstellten Wohnüberbauung Jänzipark, Sarnen an den Delegierten des Verwaltungsrates zum Preis von TCHF 1'484. Der Mitarbeitererrabatt von 3% wurde im genannten Kaufpreis berücksichtigt. Der unabhängige Schätzer S&R Spielmann + Rüeegsegger Immobilien-Treuhand AG, Emmenbrücke hat bestätigt, dass die Transaktion zu marktüblichen Konditionen erfolgte.

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

- Die Vermittlung des Kaufs der Wohnbau AG, Arosa für welche TCHF 120 Provision an ein Mitglied des Verwaltungsrates der PAX-Anlage Gruppe ausbezahlt wurden, sowie
- die Erteilung eines Totalunternehmer-Auftrages für die Sanierung der Liegenschaft Gerberweg 18/29 in Nidau über TCHF 225.
- Ebenso wurden grundpfandgesicherte Kredite an Mitglieder von Verwaltungsräten der Gruppe über TCHF 7'860 (TCHF 920 à 4.0%, TCHF 3'250 à 4.25%, TCHF 3'690 à 5.0%; Vorjahr TCHF 14'420) gewährt.

Betreffend der Vergütungen an Verwaltungsräte und Geschäftsleitung verweisen wir auf den Anhang des Einzelabschlusses der PAX-Anlage AG, Basel ab Seite 27.

Vorsorgeverpflichtungen

Es besteht eine Vorsorgeeinrichtung, worin die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der PAX-Anlage Gruppe versichert sind.

Die PAX-Anlage Gruppe beabsichtigt nicht, wirtschaftlichen Nutzen aus den Überdeckungen am Bilanzstichtag zu ziehen. Daher wird nur die Arbeitgeberbeitragsreserve aktiviert. Die Überdeckung stellt den Anteil der PAX-Anlage Gruppe an den freien Mitteln der angeschlossenen Vorsorgeeinrichtung dar.

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR) in CHF	Nominalwert	Verwendungsverzicht	Andere Wertberichtigungen	Diskont	Bilanz	Bilanz	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006	2007	2006
Vorsorgeeinrichtungen	3'490'217	0	0	465'302	3'024'915	3'111'641	86'726	104'597
Total	3'490'217	0	0	465'302	3'024'915	3'111'641	86'726	104'597

Wirtschaftlicher Nutzen und Vorsorgeaufwand in CHF	Über- / Unterdeckung	Wirtschaftlicher Nutzen der PAX-Anlage Gruppe		Veränderung zum Vorjahr	Auf die Periode abgegr. Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006	im GJ		2007	2006
Vorsorgepläne mit Überdeckung	47'725	0	0	0	0	0	-29'295
Total	47'725	0	0	0	0	0	-29'295

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Angaben zu den konsolidierten Bilanzen

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	CHF	CHF
1. Eigentumsbeschränkungen auf Aktiven		
Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen		
Bestandesliegenschaften	31'370'000	30'880'000
Entwicklungsliegenschaften	6'950'941	5'905'608
Total Grundpfandrechte nominell	51'670'000	48'370'000
Total Grundpfandrechte hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	18'130'000	18'130'000
Beanspruchte Hypothekarkredite von Dritten	17'340'000	17'340'000

2. Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Bestandesliegenschaften	100'745'156	94'466'556
Die Bauvorhaben sind im Rahmen der Bauherrenversicherung gedeckt.		

3. Angaben über bedeutende Aktionäre

(es bestehen keine Kreuzbeteiligungen)

Beteiligungs- quote	Beteiligungs- quote
------------------------	------------------------

PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft, Basel

Beteiligungsquote	23.83%	24.44%
-------------------	--------	--------

PAX Holding (Genossenschaft), Basel

Beteiligungsquote	43.61%	43.23%
-------------------	--------	--------

4. Angaben über bestehende Finanzierungen

Kreditart / (Anzahl Kredite)	Zinssatz in %	Amorti- sation	Fälligkeit/Beträge (CHF)					
			2008	2009	2010	2011	2012	2013
Geldmarktkredit (21)	2.35 - 3.11	keine	92'800'000	0	0	0	0	0
Geldmarktkredit (5)	2.35 - 2.62	keine	0	56'700'000	0	5'500'000	0	0
Festhypothek (1)	3.25	keine	0	5'000'000	0	0	0	0
Festhypothek (2)	2.04 - 2.10	keine	0	0	10'500'000	0	0	0
Festhypothek (2)	2.75 - 3.27	keine				1'620'000		
Festhypothek (1)	2.90	keine	0	0	0	0	0	220'000
Total			92'800'000	61'700'000	10'500'000	7'120'000	0	220'000

Von diesen Finanzierungen über insgesamt TCHF 172'340 sind in den kurzfristigen Verbindlichkeiten TCHF 149'500 und TCHF 22'840 in den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

5. Anlagespiegel

In CHF	Aktiv-hypotheken	Bestandes-liegen-schaften	Entwicklungs-liegenschaften (Bestand)	Aktiven aus Arbeitgeber-beitrags-reserven	2007 Total Anlage-vermögen	2006* Total Anlage-vermögen
Bilanzwert am 01.01.	25'569'841	91'430'000	3'029'338	3'111'641	123'140'820	99'028'616
Erstanwendung FER 16	0	0	0	0	0	3'216'238
Zugänge	40'425'240	36'000	4'435'046	0	44'896'286	137'393'749
Übertrag in Bestandes-liegenschaften	0	5'325'000	-5'325'000	0	0	0
Abgänge	-26'912'770	0	0	-103'746	-27'016'516	-113'541'838
Zunahme der Marktwerte	0	1'609'000	0	17'020	1'626'020	269'055
Abnahme der Marktwerte	0	-90'000	0	0	-90'000	-3'225'000
Bilanzwert am 31.12.	39'082'311	98'310'000	2'139'384	3'024'915	142'556'610	123'140'820

* (Zahlen 2006 nach Restatement)

Im Rahmen des Restatements aus der Erstanwendung von Swiss GAAP FER 2007 wurden die Entwicklungsliegenschaften (Promotion) im Vorjahr im Umfang von TCHF 149'295 ins Umlaufvermögen umgegliedert (siehe dazu Kapitel „Änderungen Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER“ auf Seite 10).

6. Rückstellungsspiegel

In CHF	Steuer-rückstellungen	Sonstige Rückstellungen	2007 Total Rückstellungen	2006 Total Rückstellungen
Bilanzwert am 01.01.	10'219'363	65'805	10'285'168	11'110'028
Bildung	0	5'342	5'342	1'205'916
Verbrauch	-12'631	0	-12'631	0
Auflösung	0	0	0	-2'030'776
Bilanzwert am 31.12.	10'206'732	71'147	10'277'879	10'285'168

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

7. Bestandesliegenschaften

	Baujahr	Renovationen	Land (m2)	Netto-wohnfläche (m2)	Leerstand (%) zur Fläche	Nettomietzins (soll) pro Jahr in CHF	Verkehrswert in CHF per 31.12.2007	Veränderung gegenüber Vorjahr
Aegerten, Salismatte 2, 4	1962	1987	2'097	1'658	61.15	289'672	3'450'000	0
Bottmingen, Gustackerstrasse 14	1983		1'753	954	26.57	218'868	3'080'000	160'000
Bürglen, Gartenstr. 5	1974	2005	1'197	681	0.00	128'640	2'240'000	100'000
Genève, Rue Prévost-Martin 36, 36bis	1965	1997	1'103	4'185	0.00	990'628	12'970'000	500'000
Gland, Cité Ouest 21-29	1971	1997	7'554	6'177	0.68	1'141'047	15'140'000	-10'000
Ipsach, Huebstrasse 6	1972		1'578	999	6.11	169'505	2'380'000	50'000
Lausanne, Chemin des Pervenches 10	1964	1987	1'105	1'310	0.00	223'082	2'680'000	0
Lenzburg, Othmarsingerstrasse 29a	2006		1'376	926	12.49	172'320	3'020'000	-30'000
Neuchâtel, Chemin de Belle Roche 1-7	1969	1988	3'231	3'250	0.69	625'902	8'170'000	-10'000
Nidau, Gerberweg 18, 20	1957	2006/ 2007	1'018	588	23.13	88'416	1'290'000	250'000
Renens, Rue de Lausanne 61	1970	1994	1'989	1'542	0.00	302'843	3'860'000	20'000
Steinach, Bahnstrasse 7/9	1997		5'229	4'406	2.36	804'216	13'990'000	400'000
Oberkulm, Neudorfstrasse 8/10 (seit 01.07.2007)	2007		2'577	1'688	6.87	310'560	5'370'000	5'370'000
Versoix, Rue de Sauverny 33-41	1960	1996	4'608	2'192	2.55	425'357	5'770'000	80'000
Winterthur, Bachtelstrasse 11, 13	1963	1994	1'100	1'334	0.00	342'566	4'880'000	40'000
Wohlen, Wylertzelgstrasse 11 / Ringstrasse 14/16	1965	1989	6'224	4'235	12.72	747'137	10'020'000	-40'000
Total			43'739	36'125	7.17	6'980'759	98'310'000	6'880'000

Die Verkehrswerte per 31.12.2007 wurden durch S&R Spielmann + Rüeeggesser Immobilien-Treuhand AG, Emmenbrücke geschätzt. Die Verkehrswertschätzung erfolgte auf Basis der Methode Nägeli. Für die Werte wurden Realwert sowie Ertragswert berücksichtigt. Der Verkehrswert wurde als Mittel zwischen diesen Werten gerechnet, wobei die Gewichtung zwischen Real- und Ertragswert je nach Höhe der Differenz dieser Werte zwischen 1:1 bis 1:3 beträgt. Für die Ertragswerte wurden je nach Unterhaltsbedarf der Liegenschaften Kapitalisierungszinssätze zwischen 5.8% und 8.0% zugrunde gelegt. Der Leerstand hat in der Berichtsperiode von 6.03% auf 7.17% der Fläche zugenommen.

Die Liegenschaft Neudorfstrasse 8/10, Oberkulm wurde auf eigene Rechnung erstellt und per 01.07.2007 in den Liegenschaftenbestand übernommen.

Bei den Bestandesliegenschaften handelt es sich ausschliesslich um Wohnbauten, welche allesamt zu 100% im Eigentum der PAX-Anlage AG Gruppe sind. Die 5 grössten Mieter generieren zusammen insgesamt 4.33% aller Mieteinnahmen.

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

8. Entwicklungsliegenschaften

Liegenschaft	Anzahl Objekte	Land (m2)	Netto- wohn- fläche (m2)	Anlagewert in CHF per 31.12.2007	Bauvollendung (Bezugsbereitschaft)				verkauft	verkauft
					bis 2007	2008	2009	2010	Antritt bis 31.12.2007	Antritt ab 01.01.2008
Promotion										
Aarau, Gaispark	39	5'202	4'768	5'585'065	39				27	9
Ennetmoos, Löwenweg	8	1'572	900	693'538	8				6	0
Gebenstorf, An der Reuss	14	2'518	1'771	3'352'303	14				6	8
Lenzburg, Lencis	35	9'179	5'517	6'575'700	35				24	4
Neuenkirch, Sonneland	24	7'939	3'777	4'588'649	24				13	3
Nottwil, Seepark	63	17'531	8'338	13'097'261	63				32	12
Oberdorf, Will	21	3'404	2'865	206'828	21				20	1
Sarnen, Jänzipark	157	30'671	21'261	13'323'481	89	40	28		66	56
Sins, Kirchbühl	18	4'063	2'297	4'258'917	18				10	1
Sursee, Mariazell	23	7'939	3'815	1'317'543	23				21	2
Aadorf, Wiesenpark	21	3'595	2'615	7'189'398	21				3	10
Oberdorf, Schützenmatte	7	1'621	1'097	1'411'223	7				3	2
Wilten, Hostett	6	1'876	1'117	1'879'455	6				3	3
Bern, Acherli	107	19'764	11'728	15'550'000		24	83		0	24
Cadro, Residenza Bellavista	28	8'180	2'472	9'685'113		28			0	20
Davos, MontanaVista	5	752	483	1'918'498		5			0	3
Kriens, Hobacher Süd	38	12'012	5'192	16'051'565		38			0	30
Locarno, Residenza Delta	50	2'429	3'614	9'985'125		50			0	26
Lugano, Via Trevano	48	3'804	4'560	15'100'107		48			0	30
Luzern, Schädri	28	4'799	3'594	8'131'030			28		0	5
Pazzallo-Lugano, Res. San Salvatore	35	6'153	3'070	10'228'007		35			0	31
Sachseln, Wissibach	63	14'443	7'377	6'950'941		1	62		0	3
Wilten, Seefurren	3	848	355	715'545			3		0	0
Kriens, Hobacher Nord	36	10'201	4'949	1'023'060			24	12	0	0
Alpnach, Schoried	30	9'390	3'954	4'286'243			24	6	0	0
Orselina, Residenza Verbano	42	28'822	3'712	6'942'461			42		0	7
Fribourg, Les jardins de Gambach	66	12'000	7'823	8'977'370		30	36		0	29
St. Gallen, Watt/ Riethüsli	62	15'476	in Planung	23'188			62		0	0
Sarnen, Terrassenstrasse	12	7'239	in Planung	1'477'133			12		0	0
Davos, Caselva	10	1'589	1'567	4'675'067			10		0	2
Davos, Mühlehof	42	6'273	4'132	6'986'707			42		0	0
Viganello-Lugano, Residenza Alborella	56	4'404	4'729	16'800			56		0	0
Granges-Paccot, Route d'Agy	41	11'030	in Planung	1'860'627		1	40		0	0
Stansstad, Acheregg	16	3'132	in Planung	3'189'776				16	0	0
Beckenried, Erlen	22	4'008	2'610	598'038			22		0	0
Bestand										
Bürglen, Kreuzackerstrasse (Bestand)	12	2'890	1'289	2'139'384					0	0
Total	1'288	286'748	137'348	199'991'143	368	300	574	34	234	321

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Bei den Entwicklungsliegenschaften (Promotion) handelt es sich um Eigentumswohnungen sowie wenn ausdrücklich erwähnt um separate Einfamilienhäuser-Parzellen. Die Überbauung in Bürglen wird nach Bauvollendung als Mietobjekt in den Liegenschaftenbestand aufgenommen. Sämtliche Objekte sind im Alleineigentum der PAX-Anlage Gesellschaften.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden 143 Objekte zum Preis von TCHF 84'016 veräussert. Dabei konnten sämtliche Wohnungen der Überbauungen in St. Gallen, Giswil und Engelberg sowie sämtliche Parzellen in Nottwil und Neuenkirch verkauft werden. Für weitere 321 Objekte zum Preis von TCHF 193'069 konnten bis zum 10.03.2008 Verträge mit Eigentumsantritt ab 01. Januar 2008 verurkundet werden.

Für die Kaufpreiszahlungen liegen in der Regel unwiderrufliche Zahlungsverprechen von Banken vor. Der Anlagewert entspricht den Landkaufpreiszahlungen sowie den Teilzahlungen an Totalunternehmer, respektive bei offener Abrechnung an die verschiedenen Unternehmer, gemäss dem entsprechenden Baufortschritt. Zudem beinhaltet der Anlagewert die aktivierten Gewinnanteile.

Per 31.12.2007 sind noch 5 unverkaufte Tiefgaragenplätze (Kriens, Blumenhalde) sowie 4 Bastelräume (St. Gallen) mit insgesamt CHF 9 in der Bilanz erfasst und in obiger Tabelle nicht enthalten.

Anzahlungen für Objekte deren Nutzen und Gefahren noch nicht auf die Käufer übergegangen sind, werden in den Verbindlichkeiten separat ausgewiesen.

Zusätzliche Angaben zu den konsolidierten Bilanzen

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	CHF	CHF
9. Forderungen gegenüber nahestehenden Gesellschaften		
Kontokorrente:		
PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft, Basel	0	347'964
	<u>0</u>	<u>347'964</u>
10. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Gesellschaften		
Kontokorrente:		
PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft, Basel	87'521	0
	<u>87'521</u>	<u>0</u>

Zusätzliche Angaben zu den konsolidierten Erfolgsrechnungen

11. Steuern		
Ertragssteuern	3'740'190	3'646'012
Latente Steuern	-12'631	-1'416'269
	<u>3'727'559</u>	<u>2'229'743</u>

Bericht des Konzernprüfers an die ordentliche Generalversammlung der PAX-Anlage AG

Als Konzernprüfer haben wir die konsolidierte Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, Seiten 5 bis 17) der PAX-Anlage AG für das am 31. Dezember 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die konsolidierte Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der konsolidierten Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der konsolidierten Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der konsolidierten Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER sowie den Rechnungslegungsvorschriften des Zusatzreglements der Schweizer Börse (SWX) für die Kotierung von Immobiliengesellschaften und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 12. März 2008

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
dipl. Wirtschaftsprüfer
(Leitender Revisor)

Thomas Wapp
dipl. Wirtschaftsprüfer

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Organisation der PAX-Anlage Gruppe per 31.12.2007

Die PAX-Anlage AG ist an sämtlichen Tochter-Gesellschaften zu 100% beteiligt.



* Die PAX Real Estate AG wurde per 01.01.2008 erworben

Revisionsstelle: Ernst & Young AG, Basel

Impressionen aus der Überbauung Jänzipark in Sarnen



In 17 Mehrfamilienhäusern werden insgesamt 157 Wohnungen erstellt. Zwischen August 2006 und Ende März 2008 konnten davon bereits 11 Häuser mit 98 Wohnungen bezugsbereit erstellt werden. Die Fertigstellung der Gesamtüberbauung mit den restlichen 6 Häusern mit 59 Wohnungen wird in Etappen bis voraussichtlich August 2009 erfolgen.

Corporate Governance

Corporate Governance ist die Gesamtheit der auf das Aktionärsinteresse ausgerichteten Grundsätze, die unter Wahrung von Entscheidungsfähigkeit und Effizienz auf der obersten Unternehmensebene Transparenz und ein ausgewogenes Verhältnis von Führung und Kontrolle anstreben.

Im Nachfolgenden geben wir die gemäss der Richtlinie der Schweizer Börse (SWX) empfohlenen Informationen wieder. Sie finden diese Informationen als Zusammenfassung im vorliegenden Geschäftsbericht. Die detaillierten Angaben können Sie im Internet abrufen unter www.pax.ch/pax-anlage.

Konzernstruktur und Aktionariat

Die Organisationsstruktur ist auf Seite 19 des vorliegenden Geschäftsberichtes dargestellt. Die Hauptaktionäre sind im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung auf Seite 13 aufgeführt. Die PAX-Anlage AG ist zusammen mit den auf Seite 19 aufgeführten Tochtergesellschaften, welche alle zu 100% im Eigentum der PAX-Anlage AG sind, in folgenden Geschäftsgebieten tätig: Halten von Bestandesliegenschaften (Wohnbau); Erstellung und Verkauf von Eigentumswohnungen; Ausführen von Liegenschaftenverwaltungen und Verkaufsmandaten; Finanzierungen.

Die Börsenkapitalisierung der Gesellschaft beträgt per 31.12.2007 CHF 150.2mio (Vorjahr CHF 140.4mio).

Kapitalstruktur

Das Aktienkapital von CHF 18mio ist in 180'000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 100 aufgeteilt. Die Aktien sind an der Schweizer Börse SWX (Immobilien-gesellschaften) mit der Valoren-Nummer 217834 kotiert. In den letzten 3 Jahren fand keine Kapitalveränderung statt. Es sind keine Kapitalerhöhungen pending und es sind auch keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

Es werden gemäss Statuten keine Nominee-Eintragungen im Aktienregister vorgenommen. Aktienüberträge auf Personen im Ausland werden nur in Ausnahmefällen genehmigt. Es bestehen keine Aktionärsbindungsverträge. Die PAX-Anlage AG hält keine eigenen Aktien.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat wird von der Generalversammlung jeweils gesamthaft für eine Amtsdauer von 3 Jahren gewählt und konstituiert sich selbst. Die laufende Amtsdauer endet mit der Generalversammlung im Frühjahr 2008. Aufgrund der Gesellschaftsgrösse bestehen keine spezifischen Aufgaben oder Ausschüsse. Die Kompetenzen sind im Organisationsreglement festgehalten. Sämtliche drei Verwaltungsräte sind Schweizer. Die Lebensläufe und weitere Details sind im Internet unter www.pax.ch/01-unternehmen/uan-index/uan-organeundorganisation.htm dargestellt. Im vergangenen Geschäftsjahr fanden 4 halbtägige Sitzungen des Verwaltungsrates statt.

Berufliche Tätigkeit und Ausbildung der Verwaltungsräte sowie Interessenbindungen:

Gemäss Richtlinien der Schweizer Börse werden an dieser Stelle die wesentlichen Mandate erwähnt. Die Mandate betreffend die Tochtergesellschaften sind auf Seite 19 des Geschäftsberichtes bereits aufgeführt.

Hans-Ulrich Ming, lic. iur., Founex/VD, Präsident, ist Rechtsanwalt mit Anwaltspatent. Er ist Seniorpartner einer Anwaltskanzlei in Genf. Er ist in folgenden schweizerischen Verwaltungsräten:

Compagnie d'Investissement et de Finance CIF SA, Genf; SI Charmilles Centre D, Genf; SI Crêts-de-Champel-Soleil A, Genf; SI Crêts-de-Champel-Soleil B, Genf; SI de Mandarin Oriental Hôtel du Rhône SA, Genf (VP); Silvermat SA, Genève, Société pour l'Exploitation de Mandarin Oriental Hôtel du Rhône, Genf (S); Sovami SA, Genf; XIN Holding SA, Genf.

Es bestanden in den vergangenen 3 Jahren keine geschäftlichen Beziehungen (entgeltliche Verträge) mit der PAX-Anlage Gruppe. H.-U. Ming hat keine amtlichen Funktionen oder politische Ämter inne. Beraterfunktionen für Interessengruppen fallen unter das anwaltliche Berufsgeheimnis.

Paul Schneider, lic. oec. publ., Sarnen/OW, Vizpräsident und Delegierter des Verwaltungsrates, ist Vorsitzender der Geschäftsleitung der PAX Holding (Genossenschaft), Basel sowie der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft, Basel. Er ist Präsident des Verwaltungsrates der Pego Immobilien Wä-

denswil AG, Wädenswil. Ausserdem ist er Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft (Deutschland) AG, D-Nürnberg. Zudem ist er Verwaltungsrat der Vinca Immobilien AG, Sarnen sowie der SPI Real Estate AG, Sarnen sowie der Lorze AG, Baar. Amtliche Funktionen oder politische Ämter übt er keine aus. P. Schneider übt als einziger Verwaltungsrat auch operative Tätigkeiten aus. Er ist hauptsächlich in der Akquisition von Neubauprojekten und Investitionsgeschäften aktiv engagiert, erhält jedoch dafür keine zusätzliche Honorierung.

Felix Bärlocher, dipl. Bauing. ETH/SIA, St. Gallen, ist Mitinhaber und Vizepräsident des Verwaltungsrates der Baugeschäft Bärlocher AG, St. Gallen. Er ist Verwaltungsrat der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft, Basel sowie der Gewerbliche Liegenschaften AG, St. Gallen. Ausserdem ist er Vorstandsmitglied (Bauchef) der Wildparkgesellschaft Peter und Paul, St. Gallen. Politische Ämter führt F. Bärlocher keine mehr aus.

Es bestanden in den vergangenen 3 Jahren keine geschäftlichen Beziehungen (entgeltliche Verträge) mit der PAX-Anlage Gruppe.

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus den Geschäftsführern sämtlicher Gruppengesellschaften. Die Lebensläufe sowie weitere Details sind im Internet unter www.pax.ch/01-unternehmen/uan-index/uan-organeundorganisation.htm abrufbar.

Peter Hagnauer, Schweizer Bürger, Betriebsoekonom und eidg. dipl. Bauleiter, Stein/AG, ist seit 1997 Geschäftsführer der PAX-Anlage AG. Er ist Präsident der kommunalen Baukommission in Stein/AG und ausserdem ist er Verwaltungsrat der Raiffeisenbank Eiken.

Michel Molinari, Schweizer Bürger, Immobilien-Verwalter mit Fachausweis sowie Marketingplaner mit Fachausweis, Biel-Benken/BL, ist seit 01.09.2006 als Nachfolger von Alexandra Blauenstein Geschäftsführer der ImmoTest Bau- und Verwaltungs-AG. Er ist Vorstandsmitglied des SVIT beider Basel. Er übt keine politischen Ämter aus.

Entschädigungen

Sämtliche Entschädigungen an Verwaltungsräte und Geschäftsleitung erfolgen ausschliesslich in Geldleistungen. Es bestehen keine Beteiligungsprogramme mit Aktien, Optionen, Darlehensgewährung oder Sachleistungen. Die Festsetzung der Entschädigung der Geschäftsleitung erfolgt durch den Verwaltungsrat auf Basis der Salärskala, welche für die PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft, Basel gilt. Dabei wird die Basisentschädigung unter Berücksichtigung von Ausbildung, Alter, Berufserfahrung und der ausgeübten Funktion einmal jährlich festgesetzt und jährlich überprüft. Eine ergebnisorientierte Komponente stellt der Bonus dar, welcher jedoch 21% der Gesamtentschädigung nicht übersteigt. Die Entschädigungen der Verwaltungsräte werden durch den Gesamt-Verwaltungsrat festgelegt.

Ehemalige Verwaltungsräte erhalten keine Entschädigungen. Es werden keine zusätzlichen Honorare für Beratungstätigkeiten und dergleichen ausbezahlt. Sämtliche bestehenden Darlehen, Kredite oder Vorschüsse sowie Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sowie deren nahestehenden Personen sind im Anhang zur Jahresrechnung der PAX-Anlage AG auf Seite 30 des Geschäftsberichtes aufgeführt.

Aktienbesitz

Per 31.12.2007 hielten die nicht operativ tätigen Mitglieder des Verwaltungsrates unverändert insgesamt 252 Namenaktien der PAX-Anlage AG. Das operativ tätige Mitglied des Verwaltungsrates und die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten 208 (Vorjahr 207) Namenaktien der PAX-Anlage AG.

Die Organe der PAX-Anlage AG hielten somit per 31.12.2007 (inklusive nahestehender Personen), total 460 (Vorjahr 459) Namenaktien, was insgesamt 0.26% aller Aktien entspricht.

Revisionsstelle

Die Ernst & Young AG, Basel hat das Revisionsmandat im Jahre 1973 (ATAG) übernommen und wurde seither anlässlich der Generalversammlung jeweils jährlich bestätigt. Herr Daniel Zaugg, dipl. Wirtschafts-

prüfer, hat die Mandatsleitung seit dem Geschäftsjahr 2007 inne. Für das Geschäftsjahr 2007 stellte die Revisionsstelle insgesamt CHF 96'840 (Vorjahr CHF 107'815) in Rechnung. Die Revision nimmt an den Verwaltungsratssitzungen nicht teil, hat jedoch Einsicht in die Sitzungsprotokolle. Feststellungen der Revision werden jeweils mit dem Delegierten des Verwaltungsrates, dem Geschäftsführer sowie dem Rechnungswesen besprochen.

Liegenschaftenschatzer

Seit dem Geschäftsjahr 2006 amtiert als unabhängiger Schatzer der Bestandesliegenschaften die S&R Spielmann + Rüeegg Immobilien-Treuhand AG, Hochdorferstrasse 1, 6020 Emmenbrücke. Unter Einhaltung der Richtlinien bezüglich der Aufzeigung von potentiellen Interessenkonflikten legen wir folgendes an die S&R Spielmann + Rüeegg erteilte Mandat offen: Auftrag für den Verkauf von Eigentumswohnungen in den Überbauungen „Sonneland“ in Neuenkirch, „Seepark“, Nottwil sowie „Mariazell“, Sursee. Für die Vermittlung von Käufern, welche in der Folge einen notariellen Kaufvertrag abgeschlossen haben, wurden im Jahre 2007 keine Provisionen bezahlt (Vorjahr TCHF 24). Das Verkaufsmandat wurde per 30.04.2007 gekündigt.

Kompetenzenregelung

Die Kompetenzen zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Organisationsreglement festgehalten. Das Organisationsreglement ist im Internet unter www.pax.ch/organisationsreglement_pax-anlage_ag.pdf abrufbar. Die Kontrolle der Einhaltung der Kompetenzenregelung wird durch den Delegierten des Verwaltungsrates wahrgenommen. Die Führung des Rechnungswesens erfolgt auf Mandatsbasis durch die PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft. Der Verwaltungsrat kann bei Bedarf zusätzlich eine interne Revision anordnen.

Aktionärsrechte

Sämtliche 180'000 Namenaktien verfügen über die gleichen Stimm- und Dividendenrechte. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Die Regeln zur Teilnahme an der Generalversammlung sowie die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes und die statutarischen Quoren für Abstimmungen entsprechen den Bestimmungen im OR. Eintragungen im Aktienregister werden nur für Aktien vorgenommen, welche im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben wurden. Ebenfalls kann der Verwaltungsrat die Eintragung im Aktienregister verweigern, wenn die Anerkennung die PAX-Anlage AG oder die Tochtergesellschaften hindern könnte, die geforderten Nachweise über die Zusammensetzung des Aktionärskreis bezüglich Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu erbringen. 10 Tage vor der Generalversammlung wird das Aktienregister für Eintragungen geschlossen.

Ein Erwerber von Aktien der PAX-Anlage AG ist nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot nach Artikel 32 und 52 des Bundesgesetzes über Börsen und Effektenhandel verpflichtet (opting out). Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln.

Informationspolitik

Der Geschäftsbericht und der Halbjahresbericht werden sämtlichen Aktionären sowie der Finanzpresse und den Banken zugestellt. Ausserdem werden der Geschäftsbericht und der Halbjahresbericht allen Interessierten auf Bestellung hin kostenlos zugestellt.

Ad hoc-Mitteilungen und Pressemitteilungen werden bei Bedarf verfasst. Die Personen, welche sich auf den E-Mail-Verteiler www.pax.ch/01-unternehmen/uan-index/uan-informationen.htm eingetragen haben, erhalten sämtliche Mitteilungen und Berichte automatisch gemäss den Richtlinien der SWX.

Alle verfügbaren Informationen sind über Internet www.pax.ch/pax-anlage abrufbar. Die Kontaktadresse ist auf Seite 1 des vorliegenden Geschäftsberichtes aufgeführt.

Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Bilanzen (Aktiven)	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	14'193	158'156
Forderungen Dritte	89'008	77'756
Forderungen Konzerngesellschaften	35'502'697	33'737'009
Aktive Rechnungsabgrenzungen	<u>414'815</u>	<u>365'063</u>
Total Umlaufvermögen	<u>36'020'713</u>	<u>34'337'984</u>
Anlagevermögen		
Hypothekendarlehen an Dritte	160'000	250'000
Bestandesliegenschaften	28'488'494	28'922'294
Beteiligungen	<u>9'632'854</u>	<u>9'632'854</u>
Total Anlagevermögen	<u>38'281'348</u>	<u>38'805'148</u>
TOTAL AKTIVEN	<u>74'302'061</u>	<u>73'143'132</u>

Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Bilanzen (Passiven)	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	CHF	CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten Dritte	295'540	651'816
Verbindlichkeiten nahestehende Gesellschaften	67'024	23'961
Verbindlichkeiten Konzerngesellschaften	876'851	911'500
Passive Rechnungsabgrenzungen	<u>888'435</u>	<u>2'062'569</u>
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	<u>2'127'850</u>	<u>3'649'846</u>
Langfristige Verbindlichkeiten		
Feste Vorschüsse Banken	15'800'000	14'750'000
Hypothekendarlehen Dritte	5'500'000	5'500'000
Rückstellungen	102'946	54'662
Gebäudeerneuerungsfonds	<u>3'285'777</u>	<u>3'285'777</u>
Total langfristige Verbindlichkeiten	<u>24'688'723</u>	<u>23'590'439</u>
Total Fremdkapital	<u>26'816'573</u>	<u>27'240'285</u>
Eigenkapital		
Aktienkapital	18'000'000	18'000'000
Allgemeine gesetzliche Reserve	7'740'000	7'660'000
Freie Reserve	18'500'000	16'000'000
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag vom Vorjahr	455'941	147'575
Jahresgewinn	<u>2'789'547</u>	<u>4'095'272</u>
Bilanzgewinn	<u>3'245'488</u>	<u>4'242'847</u>
Total Eigenkapital	<u>47'485'488</u>	<u>45'902'847</u>
TOTAL PASSIVEN	<u>74'302'061</u>	<u>73'143'132</u>

Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Erfolgsrechnungen	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	CHF	CHF
Mietzinsen	4'289'520	4'327'918
Hypothekarzinsaufwand	- 113'758	- 113'758
Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften	- 1'357'799	- 1'190'470
Rohgewinn Liegenschaftsrechnung	<u>2'817'963</u>	<u>3'023'690</u>
Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften	0	1'743'324
Personalaufwand	- 405'625	- 436'805
Verwaltungsaufwand	- 508'602	- 379'858
Abschreibungen	- 433'800	- 440'439
Betriebsergebnis	<u>1'469'936</u>	<u>3'509'912</u>
Finanzertrag	1'632'291	1'518'458
Finanzaufwand	- 380'181	- 292'988
Übriger Ertrag	350'000	350'000
Jahresergebnis vor Steuern	<u>3'072'046</u>	<u>5'085'382</u>
Steuern	- 282'499	- 990'110
Jahresgewinn	<u>2'789'547</u>	<u>4'095'272</u>

Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Anhang zu den Jahresrechnungen	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	CHF	CHF
1. Eventualverpflichtungen		
Bürgschaften zu Gunsten Tochtergesellschaften	237'000'000	168'000'000
davon beanspruchte Bankkredite	133'700'000	105'200'000
<i>Für bestehende Kreditlimiten von Banken besteht eine Solidarbürgschaftsverpflichtung der PAX-Anlage AG, der PAX Wohnbauten AG und der PAX-Liegenschaften AG</i>		
Kreditlimite	200'000'000	155'000'000
davon von der PAX-Anlage AG beansprucht	15'800'000	0
davon von der PAX Wohnbauten AG beansprucht	111'800'000	76'800'000
davon von der PAX-Liegenschaften AG beansprucht	21'900'000	28'400'000
2. Eigentumsbeschränkungen auf Aktiven		
<i>Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen</i>		
Liegenschaften-Buchwert (belastet)	6'803'549	6'907'149
Total Grundpfandrechte nominell	22'500'000	22'500'000
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	5'500'000	5'500'000
Beanspruchte Hypothekar-Kredite Dritte	5'500'000	5'500'000
3. Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften	68'098'541	66'764'341

Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	CHF	CHF
4. Angaben zu Beteiligungen		
PAX Wohnbauten AG, Sachseln		
Sitzverlegung seit 30.1.2006 in Sachseln / OW		
Zweck: Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	55'000	55'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %
PAX Invest AG, Basel		
Zweck: Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	200'000	200'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %
PAX-Liegenschaften AG, Sursee		
Zweck: Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	100'000	100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %
PAX Immotrade AG, Sachseln		
Sitzverlegung seit 30.1.2006 in Sachseln / OW		
Zweck: Erbringung von Dienstleistungen innerhalb der Immobilienbranche		
Aktienkapital	50'000	50'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %
Immotest Bau- und Verwaltungs-AG, Basel		
Zweck: Verwaltung von Immobilien		
Aktienkapital	250'000	250'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %
5. Angaben über bedeutende Aktionäre		
	Beteiligungs- quote	Beteiligungs- quote
PAX, Schweizerische Lebensversicherungs- Gesellschaft, Basel		
Beteiligungsquote	23.83%	24.44%
PAX Holding (Genossenschaft), Basel		
Beteiligungsquote	43.61%	43.23%

Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	CHF	CHF
6. Zusätzliche Angaben zur Bilanz		
<i>Forderungen Konzerngesellschaften</i>		
Kontokorrente:		
Immotest Bau- und Verwaltungs-AG, Basel	0	76'871
PAX Wohnbauten AG, Sachseln	49'828	9'485
PAX-Liegenschaften AG, Sursee	22'869	10'653
PAX Immotrade AG, Sachseln	0	160'000
Kurzfristige Darlehen:		
PAX-Liegenschaften AG, Sursee	8'850'000	8'000'000
PAX Wohnbauten AG, Sachseln	26'580'000	25'480'000
	<u>35'502'697</u>	<u>33'737'009</u>
<i>Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Gesellschaften</i>		
Kontokorrente:		
PAX, Schweiz. Lebensversicherungs-Ges., Basel	67'024	23'961
	<u>67'024</u>	<u>23'961</u>
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften</i>		
Kontokorrente:		
Immotest Bau- und Verwaltungs-AG, Basel	116'851	0
PAX Invest AG, Basel	0	11'500
Kurzfristige Darlehen:		
PAX Invest AG, Basel	760'000	900'000
	<u>876'851</u>	<u>911'500</u>

Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	CHF	CHF
7. Zusätzliche Angaben zu den Vergütungen an Verwaltungs- räte und Geschäftsleitung gemäss Art. 663b^{bis} OR		
Vergütungen an Verwaltungsräte		
Gesamtbetrag für den Verwaltungsrat	129'576	123'276
davon		
Ming Hans-Ueli; Präsident	42'966	40'866
Schneider Paul; Vizepräsident und Delegierter	43'800	41'700
Bärlocher Felix; Mitglied	42'810	40'710

Die Vergütungen an Verwaltungsräte enthalten Brutto Verwaltungshonorar, Pauschal- und Effektivspesen. Bei den Honoraren der Verwaltungsräte sind auch sämtliche Honorare bezüglich Tochtergesellschaften enthalten.

Vergütungen an Geschäftsleitung

Grundgehalt:		
Gesamtbetrag für die Geschäftsleitung	428'778	375'067
davon		
Hagnauer Peter: Geschäftsführer PAX-Anlage AG	192'129	174'372
Variable Vergütungen:		
Gesamtbetrag für die Geschäftsleitung	75'840	76'950
davon		
Hagnauer Peter: Geschäftsführer PAX-Anlage AG	54'065	48'850

Im Grundgehalt sind Bruttolohn, Kinderzulagen, Pauschalspesen sowie zusätzlich die Arbeitgeberbeiträge an die Pensionskasse enthalten. Gratifikation, Bonus, Sonderzulagen und Dienstjubiläum stellen die variablen Vergütungen dar.

8. Zusätzliche Angaben zu den Vergütungen an Verwaltungs- räte und Geschäftsleitung gemäss Art. 663c OR	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Beteiligungen an der Gesellschaft des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung		
Ming Hans-Ulrich; Präsident	250	250
Schneider Paul; Vizepräsident und Delegierter	150	150
Bärlocher Felix; Mitglied	2	2
Hagnauer Peter; Geschäftsführer PAX-Anlage AG	57	57
Molinari Michel; Geschäftsleitungsmitglied	1	0

Die ausgewiesene Anzahl Aktien beinhalten auch alle Titel, die von nahe stehenden Personen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung gehalten werden.

Bericht der Revisionsstelle an die ordentliche Generalversammlung der PAX-Anlage AG

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seiten 24 bis 30) sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes (Seite 32) der PAX-Anlage AG für das am 31. Dezember 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 12. März 2008

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
dipl. Wirtschaftsprüfer
(Leitender Revisor)

Thomas Wapp
dipl. Wirtschaftsprüfer

Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Jahresergebnis, Gewinnverwendung, offene Reserven, Dividendenzahlung

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	CHF	CHF
Jahresergebnis		
Gewinnvortrag vom Vorjahr	42'847	147'575
Auflösung nichtbezogener verfallener Dividenden	413'094	0
Jahresgewinn	<u>2'789'547</u>	<u>4'095'272</u>
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	<u>3'245'488</u>	<u>4'242'847</u>
 Gewinnverwendung		
Der Verwaltungsrat beantragt, diese Summe wie folgt zu verwenden:		
1. Ausschüttung einer Dividende von brutto CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr 9.00)	-1'800'000	-1'620'000
2. Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Reserve	-90'000	-80'000
3. Zuweisung an die freie Reserve	-900'000	-2'500'000
4. Vortrag auf neue Rechnung	<u>455'488</u>	<u>42'847</u>
 Offene Reserven		
Nach der Gewinnverteilung betragen die offenen Reserven:		
Gesetzliche Reserve	7'830'000	7'740'000
Freie Reserve	19'400'000	18'500'000
Gewinnvortrag	455'488	42'847
	<u>27'685'488</u>	<u>26'282'847</u>
Gebäude-Erneuerungsfonds	<u>3'285'777</u>	<u>3'285'777</u>
Total offene Reserven	<u>30'971'265</u>	<u>29'568'624</u>

Dividendenzahlung

Sofern die Generalversammlung diesem Antrag zustimmt, wird am 28. April 2008 brutto CHF 10.00 (Vorjahr brutto CHF 9.00) abzüglich 35% Verrechnungssteuer spesenfrei vergütet.

Auszahlung

Die Dividenden 2007 erhalten automatisch die:

Depotaktionäre Guthaben werden über die Depotbank vergütet.

Heimverwahrer Erhalten eine Dividenden-Anweisung an die dem Aktienregister bekannte Adresse.